



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva

promossa da



ISEO SPV S.R.L.

contro

OMISSIS



Registro Generale Esecuzioni: 461/2024



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Antonella Paone**



ELABORATO PERITALE



RAPPORTO DI STIMA
-LOTTO n.1-



Piena ed intera proprietà delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Villaricca (NA) alla Via Consolare Campana I° Trav.sa n.21, costituite da:

- ✓ Immobile n.1 in Villaricca (NA) alla Trav.sa Prima di Via Consolare Campana n.21, costituita da appartamento al terzo piano interno sette edificio E scala U, N.C.E.U. al **Foglio 6, Particella 1064, Sub 78, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5, R.C. € 387,34**
- ✓ Immobile n.2 in Villaricca (NA) alla Trav.sa Prima di Via Consolare Campana n.21, costituita da appartamento al secondo piano interno cinque edificio E scala U, N.C.E.U. al **Foglio 6, Particella 1064, Sub 76, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5, R.C. € 387,34**



Tecnico incaricato: =====
iscritto all'Ordine degli architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n.° ==
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Santa Maria C. V. al n.° ==
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli Nord al n.° ==
con studio in ===== Vico =====, ==
telefono: =====, fax: =====
cellulare: =====
e-mail: =====
pec: =====





TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa A. Paone



Consulenza Tecnica di Ufficio inerente la procedura esecutiva R.G. Esec. n° 461/2024

promossa da:

ISEO SPV S.R.L.

contro

OMISSIS



Premessa.

In data 19/05/2025 il G.E. Antonella Paone, nominava il sottoscritto ===== da ===== (==) - Vico =====, == - =====, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° =====, quale esperto stimatore nella procedura n. 461/24 tra **ISEO SPV S.R.L.** contro **OMISSIS**, con accettazione del 21/05/2025.

Nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al provvedimento allegato al fascicolo. Il G.E. dott.ssa A. Paone fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa per il giorno **04/11/2025**, (a seguito istanza di proroga del deposito della relazione del 29.09.2025), fissava nuova udienza di comparizione delle parti per il giorno **17-02-2026** alle ore **10,30**, pertanto il termine ultimo per il deposito della relazione peritale di consulenza è il giorno **18/01/2026**.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 18/10/2024 ai sig.ri: OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS e OMISSIS.

La trascrizione del pignoramento è avvenuta in data 30/01/2025, Registro Generale n. 4712 e Registro Particolare n. 3740. Il pignoramento risulta trascritto a favore di Iseo SPV S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV) C.F. 05045600268, contro: OMISSIS nato a ===== (==) il ===== Cod. Fisc. =====; OMISSIS nata a ===== (==) il ===== Cod. Fisc. =====; OMISSIS nato a ===== (==) il ===== Cod. Fisc. ===== e OMISSIS nato a ===== (==) il ===== Cod. Fisc. =====, gravante per diverse quote sui seguenti immobili (descritti come indicato in atto di pignoramento):

Immobile n.1:

diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in testa a OMISSIS (C.F. =====) nato a ===== (==) il ===== residente a ===== (==) in Via ===== n.== -Scala: = - Interno: = e diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 in testa a OMISSIS (C.F. =====) nata a ===== il ===== e residente a ===== (==) in Via ===== n.== dell'immobile come in appresso identificato:

Giudice Dr.ssa Antonella Paone

Dati identificativi: Comune di Villaricca (G309) (NA)

Foglio 6 particella 1064 Subalterno 78

Classamento: Rendita Euro 387,34 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani.

Indirizzo: Traversa Prima di Via Consolare Campana n.21 Edificio E Scala U Interno 7 Piano 3

Dati di superficie: Totale 94 mq. Totale escluse aree scoperte: 87 mq.

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione Toponomastica del 08/03/2024 Pratica n. NA0083078 in atti dal 08/03/2024 Variazione di Toponomastica (n.83078.1/2024)

Immobile n.2:

diritto di piena proprietà 1/1 per la quota di 1/2 ciascuno in testa a OMISSIS (C.F. =====) nato a ===== (==) il ===== e residente a ===== (==) in Via ===== n.== -Scala: = - Interno: = e OMISSIS (C.F. =====) nato a ===== il ===== e residente a ===== in Via ===== n.== -Scala: = - Interno: = dell'immobile come in appresso identificato:

Dati identificativi: Comune di Villaricca (G309) (NA)

Foglio 6 particella 1064 Subalterno 76

Classamento: Rendita Euro 387,34 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani.

Indirizzo: Traversa Prima di Via Consolare Campana n.21 Edificio E Scala U Interno 5 Piano 2

Dati di superficie: Totale 94 mq. Totale escluse aree scoperte: 87 mq.

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione Toponomastica del 08/03/2024 Pratica n. NA0083074 in atti dal 08/03/2024 Variazione di Toponomastica (n.83074.1/2024)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

A seguito di accordo con il custode Avv.to =====, si procedeva ad avvisare con raccomandata A/R del 09/06/2025 il debitore esecutato del giorno e dell'ora in cui si intendeva procedere al sopralluogo dei beni pignorati. Il giorno fissato per il sopralluogo il 23/06/2025 alle ore 16.30 ci si è recati sul posto presso i beni per cui è causa, siti nel Comune di Villaricca alla Via Consolare Campana I° Trav.sa n.21, alla presenza della Sig.ra ===== per l'immobile al terzo piano e del Sig.re ===== per l'immobile al secondo piano, venivano eseguiti i rilievi plano-altimetrici oltre a quelli fotografici interni ed esterni dei beni oggetto di vertenza necessari per l'espletamento del mandato ricevuto.

Il foglio informativo dove si comunica che l'udienza ex art. 569 c.p.c. a seguito della quale verrà disposta la vendita del compendio immobiliare, è stato consegnato e sottoscritto dalla sig.ra ===== (allegato n° 9 lett. -B- foglio informativo) e dal sig.re ===== (allegato n° 9 lett. -A- foglio informativo).

Il verbale di 1° accesso veniva redatto dal custode avv.to =====.

Si riporta il verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti, (allegato n° 2 lett. -A- 1° verbale di sopralluogo piano 3° e lett. -A1- 1° verbale di sopralluogo piano 2°), mentre sono riportate rispettivamente la restituzione grafica dei rilievi eseguiti, (allegato n° 3 lett. -A- rilievo planimetrico stato attuale piano 3° e lett. -A1- rilievo planimetrico stato attuale piano 2°), ed il rilievo fotografico degli

immobili, (allegato n° 5 rilievo fotografico).

Nel contempo furono eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (anagrafe nazionale della popolazione residente -Ministero dell'Interno-, ufficio stato civile e anagrafe del Comune di Qualiano, ufficio stato civile di Napoli, ufficio stato civile di Marano di Napoli, anagrafe ed urbanistico del Comune di Villaricca, Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2), oltre che presso l'Unità Operativa Dirigenziale Foreste Ufficio Usi Civici della Regione Campania, le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Villaricca, mediante interviste, indagini presso le locali agenzie immobiliari, quali "Affiliato Tecnocasa Tecnoimmobiliare 2" e "Gabetti Franchising" oltre a "Borsino Immobiliare" ed attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate "Osservatorio del Mercato Immobiliare".

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. con riguardo a ciascuno degli immobili pignorati.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della

certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

La verifica della documentazione depositata è stata indicata anche nel "Modulo per Controllo Documentazione" regolarmente depositato in cancelleria in data 08.07.2025. Dall'analisi della documentazione è emerso quanto segue:

a. **Il creditore procedente** è: ISEO SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n.1 (c.f. 05045600268);

b. **Il titolo esecutivo posseduto** è: Atto di Mutuo Fondiario Rep. 41070/10941 del 27-10-2004, e Atto di modifica di contratto di Mutuo Ipotecario Rep.47105/15376 del 22-01-2014. Atto di Precetto notificato il 09/15/19 e 20 settembre 2024;

c. **Il debitore** è: Sig.re OMISSIS, nato a ===== (==) il ===== c.f. =====
Sig.ra OMISSIS, nata a ===== (==) il ===== c.f. =====
Sig.re OMISSIS, nato a ===== (==) il ===== c.f. =====
Sig.re OMISSIS, nato a ===== (==) il ===== c.f. =====;

d. **L'immobile pignorato**: unità immobiliari site in Villaricca (NA), alla Trav.sa Prima Via Consolare Campana, 21 costituita da:

1. Immobile n.1 in Villaricca (NA) alla Trav.sa Prima di Via Consolare Campana n.21, costituita da appartamento al terzo piano interno sette edificio E scala U, N.C.E.U. al **Foglio 6, Particella 1064, Sub 78, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5, Piano 3', R.C. € 387,34**

2. Immobile n.2 in Villaricca (NA) alla Trav.sa Prima di Via Consolare Campana n.21, costituita da appartamento al secondo piano interno cinque edificio E scala U, N.C.E.U. al

Foglio 6, Particella 1064, Sub 76, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5, Piano 2', R.C. € 387,34

e. **Atto di Pignoramento:** depositato in cancelleria il giorno 13-11-2024, l'ufficiale giudiziario notificava ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS il presente atto in data 18.10.2024. La trascrizione in data 30.01.2025 ai nn. 4712/3740, riporta la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto in capo al Sig.re OMISSIS e la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà in capo alla Sig.ra OMISSIS, per il bene individuato al f. 6 p.lla 1064 con il sub 78- riporta la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in capo al Sig.re OMISSIS e la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in capo al Sig.re OMISSIS, per il bene individuato al f. 6 p.lla 1064 con il sub 76;

f. **Istanza di vendita:** depositata presso la Cancelleria in data 26.11.2024;

g. **Il certificato notarile:** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 31-01-2025, a firma del notaio dott. =====, in ===== e depositato presso la Cancelleria in data 31-01-2025, appare completa in quanto si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e quella delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio, non risultano depositate le visure storiche dei beni oggetto della presente procedura, risulta depositato l'estratto di mappa catastale attuale, l'Esperto ha provveduto ad inserire tra gli allegati. (*allegato n° 6 lett. -A- visura catastale storica piano 3°; 6 lett. -A1- visura catastale storica piano 2° e n°6 lett. -D- mappa catastale*).

h. Non risultano depositati atti di intervento da parte di creditori con o senza titolo esecutivo.

Si è acquisita la seguente documentazione relativamente al debitore esecutato:

a) Atto di Compravendita del 18.05.2005 in ===== alla ===== n.°, innanzi a avv.to =====, Notaio in =====, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, al Rep. n.41704, Racc. n.11446: Trascritto a Napoli 2 il 17.06.2005 ai nn. reg. part. 19002 reg. gen. 33218 riferito al cespite particella 1064 sub 76, ai nn. reg. part. 19003 reg. gen. 33219. (*allegato n° 13 lett. -A- atto di compravendita*).

Per l'immobile 1) al piano terzo sub 78:

b) Certificato contestuale di stato civile, di residenza_ OMISSIS; (*allegato n° 10 lett. -A- certificato contestuale*).

c) Certificato contestuale di stato civile, di residenza_ OMISSIS; (*allegato n° 10 bis lett. -A- certificato contestuale stato civile e residenza*).

d) Certificato Atto di Matrimonio_ OMISSIS; (*allegato n° 10 bis lett. -B- estratto per riassunto atto di matrimonio*).

Il regime patrimoniale di separazione dei beni all'epoca del rogito_ OMISSIS.

Il regime patrimoniale di stato libero all'epoca del rogito_ OMISSIS.

Per l'immobile 2) al piano secondo sub 76:

- e) Certificato di residenza_ OMISSIS; (allegato n° 10 quater lett. -A- certificato residenza).
- f) Certificato Atto di Matrimonio_ OMISSIS; (allegato n° 10 quater lett. -B- estratto per riassunto atto di matrimonio).
- g) Certificato di stato di famiglia_ OMISSIS; (allegato n° 10 ter lett. -A- certificato stato di famiglia).
- h) Certificato Anagrafico di Stato Civile_ OMISSIS; (allegato n° 10 ter lett. -B- certificato stato civile).
- i) Certificato di Residenza Storico_ OMISSIS; (allegato n° 10 ter lett. -C- certificato residenza storico).
- l) Certificato Atto di Matrimonio_ OMISSIS; (allegato n° 10 ter lett. -D- estratto per riassunto atto di matrimonio).

Il regime patrimoniale di separazione dei beni all'epoca del rogito_ OMISSIS.

Il regime patrimoniale di comunione legale dei beni all'epoca del rogito_ OMISSIS.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto

- Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I beni oggetto della procedura, sono ubicati nel Comune di Villaricca (NA) alla Via Consolare

Campana I° Trav.sa n.21, consistenti in una unità immobiliare al piano terzo e una unità immobiliare al piano secondo, facente parte di un fabbricato per civile abitazioni di più ampie dimensioni inserito in un contesto condominiale.

Primo profilo (diritti reali pignorati)

I beni pignorati, ubicati nel Comune di Villaricca (NA) e riportati in Catasto Fabbricati al:

foglio 6 particella 1064 sub 78,

sono stati correttamente pignorati per l'intera proprietà in danno del Sig.re OMISSIS per il diritto di usufrutto pari ad una quota di 1/1 e della Sig.ra OMISSIS per il diritto di nuda proprietà pari ad una quota di 1/1. Detto diritto pignorato coincide con la quota di possesso in capo al Sig.re OMISSIS e della Sig.ra OMISSIS, in quanto ad oggi ed alla data del pignoramento erano pieno ed intero proprietari.

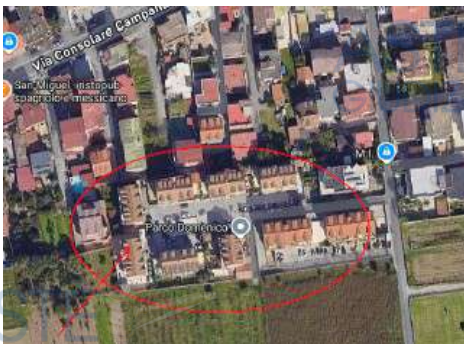
foglio 6 particella 1064 sub 76,

sono stati correttamente pignorati per l'intera proprietà in danno del Sig.re OMISSIS per il diritto di proprietà pari ad una quota di 1/2 e del Sig.re OMISSIS per il diritto di proprietà pari ad una quota di 1/2. Detto diritto pignorato coincide con la quota di possesso in capo al Sig.re OMISSIS e del Sig.re OMISSIS, in quanto ad oggi ed alla data del pignoramento erano pieno ed intero proprietari.

Secondo profilo (beni pignorati)

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al **foglio 6 particella 1064 sub 78, foglio 6 particella 1064 sub 76**, tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento.

Per visualizzare l'identificazione del bene, si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale riferita al foglio 6 del Comune di Villaricca con espressa evidenza della particella relativa al terreno nonché l'ortofoto della stessa zona reperita dal web.



Al fine della esatta individuazione degli immobili pignorati è stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare (*allegato n° 8 lett. -B- foto satellitare*) con la mappa catastale (*allegato n° 6 lett. -D- mappa catastale*), riscontrando una sostanziale coincidenza della sagoma relativamente al fabbricato di cui fa parte l'immobile. In merito al numero di particella riportato nella mappa catastale e che

identifica il fabbricato, corrisponde con il numero di particella dell'immobile pignorato, ovvero in Catasto Terreni particella 1064, in Catasto Fabbricati 1064. (*allegato n° 6 lett. -C- visura storica terreni*).

Al fine della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da due unità immobiliari indipendenti, saranno costituiti più lotti di vendita il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO n.1 – piena ed intera proprietà di:

- A) appartamento ubicato al piano terzo con accesso dalla prima porta a destra in senso antiorario della scala facente parte del corpo di fabbrica E contraddistinto con il n.7 d'interno, composto da ingresso, cucina, soggiorno (unico ambiente), disimpegno, camera, cameretta, wc. e wc. 1, oltre che da balconi a livello e ripostiglio, confinante a sud con vano scala e app.to interno 8, ad ovest e nord con proiezione corte annessa app.to p. terra, a est con proiezione spazio condominiale, salvo se altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca, al **foglio 6, particella 1064, sub 78**, Traversa Prima di Via Consolare Campana n.21 Edificio E Scala U Interno 7, **piano 3°, cat. A/2, cl. 3, vani 5, rendita catastale €.** 387,34.

Il descritto stato dei luoghi, in riferimento all'appartamento non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, diversa sagoma dei balconi e all'ampliamento mediante chiusura di una porzione di balcone con struttura leggera in alluminio (veranda) ai fini di utilizzo ripostiglio, con rispettivo aumento della superficie utile e volumetria.

L'intero fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è stato edificato con permesso di costruire n°3200 del 01.08.2003.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

LOTTO n.2 – piena ed intera proprietà di:

- B) appartamento ubicato al piano secondo con accesso dalla prima porta a destra in senso antiorario della scala facente parte del corpo di fabbrica E contraddistinto con il n.5 d'interno, composto da ingresso, cucina, soggiorno (unico ambiente), disimpegno, camera, cameretta, wc. e wc. 1, oltre che da balconi a livello, confinante a sud con vano scala e app.to interno 6, ad ovest e nord con proiezione corte annessa app.to p. terra, a est con proiezione spazio condominiale, salvo se altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca, al **foglio 6, particella 1064, sub 76**, Traversa Prima di Via Consolare Campana n.21 Edificio E Scala U Interno 5, **piano 2°, cat. A/2, cl. 3, vani 5, rendita catastale €.** 387,34.

Il descritto stato dei luoghi, in riferimento all'appartamento non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa sagoma del balcone lato ovest.

L'intero fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è stato edificato con permesso di costruire n°3200 del 01.08.2003.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la **tipologia**, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi.**

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO n.1

Descrizione degli immobili pignorati, che consistono in:

Piena ed intera proprietà di beni ubicati nel Comune di Villaricca Trav.sa Prima di Via Consolare Campana n.21:

- a) **Appartamento** al piano terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno (unico ambiente), disimpegno, camera, cameretta, wc. e wc. 1, oltre che da balconi a livello e ripostiglio, per una superficie netta interna totale di mq. 75,93 e superficie non residenziale per n.2 balconi di mq. 31,03 di cui parte chiuso a ripostiglio per una sup. utile interna di mq. 2,33.



Foto n° 2 Individuazione Stradale



Foto n° 3 Individuazione Stradale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n° 4 Ingresso Condominio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n° 5 Individuazione Immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n° 6 Individuazione Immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n°8 Identificazione Subalterni



Foto n°9 Individuazione Immobile



Foto n°10 Individuazione Subalterni

Caratteristiche descrittive:

L'unità immobiliare che forma il **LOTTO n.1**, fa parte di un complesso immobiliare di più ampie dimensioni, inserito in un contesto condominiale denominato "Parco Domenico". Esso è composto da vari blocchi ognuno con un piano terra/rialzato e due piani superiori oltre al piano sottotetto, dove sono presenti altre unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre quella oggetto di perizia. Il complesso condominiale è dotato di un'area cortilizia comune, con possibilità di sosta delle auto. L'accesso al condominio avviene da traversa privata direttamente dalla strada pubblica Via Consolare Campana, mediante un cancello carrabile e pedonale senza servizio di guardiania. Da detto viale si raggiunge l'edificio E, che mediante il vano scala senza ascensore è possibile accedere alle unità immobiliari presenti, tra cui anche quella in stima.

Caratteristiche strutturali. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. intelaiata, costituita da pilastri con fondazioni a travi rovesce. I telai sono collegati da solai latero-cemento gettati in opera. Le tamponature perimetrali sono realizzate con termoblocchi dello spessore di cm. 30, le tramezzature interne sono in blocchi di lapilcimento dello spessore di cm. 10.

Il Contesto. Villaricca è un comune di circa 31.190 abitanti della Provincia di Napoli, della città metropolitana di Napoli in Campania. Villaricca, tra gli ultimi anni del '900 e l'inizio del Duemila è stata al centro di un forte sviluppo urbanistico (popolazione raddoppiata nel periodo 1981-2001), inoltre è situata a nove chilometri a nord di Napoli ed è parte integrante dell'agglomerato urbano del capoluogo partenopeo. Costituisce un unico grande abitato con la confinante Giugliano. Fa parte del comprensorio giuglianese con i comuni Qualiano, Calvizzano, Marano di Napoli, Mugnano di Napoli. Villaricca è collegata con Napoli grazie a molteplici linee autobus, le quali pur non partendo dalla cittadina passano per essa. Una di queste appartiene all'ANM, la linea 162, che collega la Stazione di Giugliano della Linea Arcobaleno con la stazione di Frullone della Linea 1 della Metropolitana di Napoli. Le altre linee appartengono alla CTP e sono le seguenti; M45R; M1R (con capolinea posto a Napoli, alla Stazione di Piscinola Scampia); M10 (capolinea posto alla stazione della Linea 1 della Metropolitana a Chiaiano) ed M6 (capolinea posto alla stazione di Licola della Ferrovia Circumflegrea). Villaricca è collegata ai comuni limitrofi a al capoluogo attraverso la Circumvallazione Esterna di Napoli. E' anche vicina ad altri tre supporti viari: l'Asse Mediano, l'uscita Napoli nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, e la Tangenziale di Napoli. Inoltre dista appena dieci chilometri dall'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino.

Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. Il cespite si presenta di tipo prevalentemente residenziale, con accesso alquanto agevole da strada pubblica, essa risulta asfaltata e illuminata, con segnaletica orizzontale e verticale. E' caratterizzata a doppio senso di marcia, senza possibilità di parcheggio nella parte antistante dell'intero complesso. L'immobile in esame è ubicato in una zona in cui si trovano numerosi edifici aventi tipologia simile ed in cui sorgono attrezzature utili alla residenza, quali uffici, scuola e negozi al dettaglio. La viabilità nelle zone circostanti il bene oggetto del pignoramento è agevole.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, Piano Strutturale del Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con Deliberazione Commissariale n.75 del 29/09/2023 ai sensi della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii. e del Regolamento n.5/2011, il suolo sul quale insistono gli immobili oggetto di perizia, ricade in Zona Omogenea "Città Consolidata". (allegato n° 4 lett. -G- attestato).

L'appartamento al piano terzo identificato dal numero interno 7, è accessibile dal ballatoio della scala, mediante un portoncino blindato che immette direttamente nell'ingresso, da dove è possibile

accedere a tutti gli ambienti. L'appartamento si compone di: ingresso di 4,50 mq., cucina di 12,94 mq., soggiorno di 15,46 mq., disimpegno di 5,70 mq., camera di 14,60 mq., cameretta di 13,42 mq., wc. di 5,06 mq., wc 1 di 4,25 mq., oltre che da balconi di 28,70 mq. e ripostiglio di 2,33 mq.. Tutti i locali sono muniti di apertura verso l'esterno di dimensioni adeguate per garantire la minima aerazione e illuminazione dei locali prevista per legge. L'altezza utile interna media è di 2,35 mt., mentre in corrispondenza degli abbaini abbiamo un'altezza pari di 2,33/2,44 mt. L'appartamento risulta internamente di economica e normale rifinitura. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera di normale manifattura, zanzariera e napoletana in ferro fissa. Le porte interne, sono in legno tamburato color legno con riquadri e vetro di normale qualità e in buono stato di conservazione. Le pareti interne sono tutte tinteggiate. I soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati con pittura lavabile. La pavimentazione dei vani interni dell'appartamento è realizzata in monocottura a pasta bianca. La pavimentazione dei balconi è realizzata con l'uso di normali mattonelle antiscivolo e antigelive, balaustra in ferro tubolare. Il bagno è interamente pavimentato e piastrellato con maioliche di colore chiaro ed inserti decorativi, gli igienici risultano funzionanti ed in buono stato di conservazione. La cucina rivestita con normali piastrelle solo sul piano cottura, l'alimentazione avviene mediante gas gpl in bombola. Gli impianti interni presenti nell'appartamento sono quelli classici per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda, impianto di scarico acque reflue, impianto citofonico, impianto di riscaldamento non funzionante. Condizionatore caldo-freddo nel soggiorno, nella camera da letto e cameretta. L'impianto elettrico è sottotraccia (non risulta disponibile la certificazione di conformità) e da quanto si è potuto appurare risultava conforme alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da caldaia murale esterna alimentata da gas gpl in bombola. La scala condominiale, di collegamento tra i diversi piani, è costituita da due rampe rettilinee in cemento armato a soletta piena con interposti pianerottoli di riposo, rifinita con pedate ed alzate in marmo, e racchiusa in una cassa scala esterna a tutte le unità abitative, costituita da rompitratta perimetrali in laterizio rifinita con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con pittura per interni. Sono realizzate tutte le urbanizzazioni primarie, l'intero fabbricato è allacciato alla fogna comunale, è servito da rete idrica ed elettrica, si denota la presenza di linea telefonica. (allegato n° 3 lett. -A- rilievo planimetrico stato attuale piano 3°) e (allegato n° 5 rilievo fotografico).

Il descritto stato dei luoghi, in riferimento all'appartamento non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, diversa sagoma dei balconi e all'ampliamento mediante chiusura di una porzione di balcone con struttura leggera in

alluminio (veranda) ai fini di utilizzo ripostiglio, con rispettivo aumento della superficie utile e volumetria.

Condizioni di manutenzione. Le condizioni manutentive internamente all'unità abitativa, nel complesso, sono da considerarsi in sufficiente stato di manutenzione. Non così si può dire della facciata esterna, necessita di pitturazione.



Foto n° 45 Ingresso Subalterno 78



Foto n° 46 Portoncino d'Ingresso



Foto n° 47 Soggiorno



Foto n° 48 Cucina



Foto n° 49 Angolo Cottura



Foto n° 50 Camera Matrimoniale



Foto n° 51 Camera Matrimoniale



Foto n° 52 Camera Matrimoniale



Foto n° 53 Cameretta



Foto n° 54 Cameretta



Foto n° 55 Cameretta



Foto n° 56 Disimpegno



Foto n° 57 Disimpegno



Foto n° 58 Wc.



Foto n° 59 Wc.



Foto n° 60 Wc.



Foto n° 61 Wc.



Foto n° 62 Wc.



Foto n° 63 Particolare Porta Interna



Foto n° 64 Particolare Infisso Esterno



Foto n° 65 Particolare Infisso Esterno



Foto n° 68 Vista Laterale



Foto n° 66 Balcone Lato Est



Foto n° 67 Balcone Lato Est



Foto n° 73 Vista Area Condominiale



Foto n° 74 Vista Area Condominiale

Interventi necessari all'immobile. Al momento non si riscontrano opere urgenti di manutenzione agli immobili pignorati.

Ape. L'immobile oggetto di pignoramento risulta con l'Attestato di Prestazione Energetica, nel contratto di locazione consegnatomi in copia dalla Sig.re _____ (inquilino), al punto 16. i conduttori dichiaravano di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 comma 3 del decreto legge 4 giugno 2013 n.63, così come convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90. Lo stesso è stato redatto in data 02-08-2018 e risulta scaduto in data 31-12-2019.

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa €. 400,00.

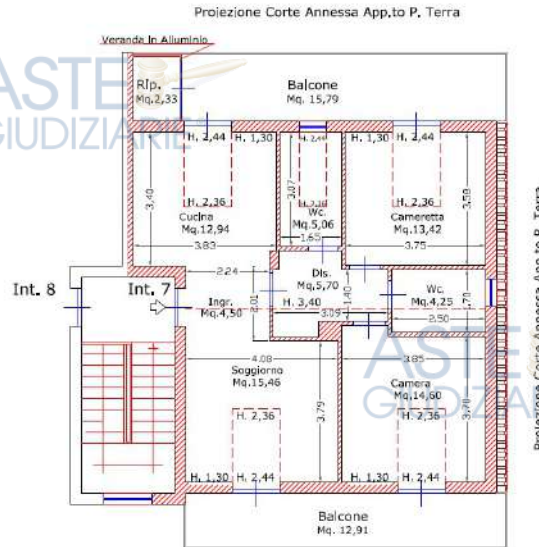
Calcolo superficie commerciale immobile A. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750. Pertanto la superficie commerciale si ottiene da:

- ✓ 100% delle superfici coperte calpestabili e 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)mq. 80,52
- ✓ 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (mq. 11,60 x 0,5) =mq. 5,80
- ✓ 25% dei balconi e terrazze scoperte (mq. 31,03 x 0,25) =mq. 7,76

Totale mq. 94,08

COMUNE: VILLARICCA
RILIEVO STATO ATTUALE - DESTINAZIONE- SUPERFICI
IMMOBILE "1" Trav.sa Prima Via Consolare Campana, 21

Let. -A-



Pianta Piano Terzo H.m. 2,35
Scala 1/100



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che

vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

I beni oggetto di pignoramento sono individuati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, al predetto Comune di Villaricca e riportati con i seguenti estremi:

Immobile 1

Unità immobiliare al piano terzo.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Villaricca, con i seguenti dati:

Dati Catastali						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita
6	1064	78	A/2	3	5 vani	€ 387,34
Intestatario						
N.°	Anagrafica	Codice Fiscale		Diritti ed Oneri Reali		
1	OMISSIS nato a ===== il =====	=====		Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni		
2	OMISSIS nata a ===== il =====	=====		Nuda Proprietà per 1/1		
Indirizzo: Traversa Prima di Via Consolare Campana n.21 Edificio E Scala U Interno 7 Piano 3						

Confini reali: a sud con vano scala e app.to int. 8; a ovest e nord con proiezione corte annessa app.to p. terra; ad est con proiezione spazio condominiale.

Confini riportati sulla PLN catastale: a sud con Sub 79 Int. 8.

Confini atto di acquisto: confinante con il subalterno 79, con cassa scale e con spazi condominiali.

Si riportano di seguito tutte le variazioni catastali intervenute sul bene pignorato nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento.

Immobile 1

Variazioni Catastali Riferite al Catasto Fabbricati **p.lla 1064 sub 78**, (allegato n° 6 lett. -A- visura storica catastale): dalla costituzione del 22/02/2005 ad oggi le uniche variazioni catastali intervenute riguardano:

- ✓ Costituzione del 22/02/2005 Pratica n.NA0151328 in atti dal 22/02/2005 Costituzione (n.1117.1/2005).
- ✓ Variazione Toponomastica del 14/03/2005 Pratica n.NA0195946 in atti dal 14/03/2005 Variazione di Toponomastica (n.59839.1/2005).
- ✓ Variazione del Classamento del 01/02/2006 Pratica n.NA0056935 in atti dal 01/02/2006 Variazione di Classamento Verifica in Sopralluogo a Docfa n.151328/05 (n.5400.1/2006).
- ✓ Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 21/10/2008 Pratica n.NA0881791 in atti dal 21/10/2008 Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n.61605.1/2008).
- ✓ Variazione nel Classamento del 11/05/2009 Pratica n.NA0420159 in atti dal 11/05/2009 Variazione di Classamento (n.30468.1/2009).
- ✓ Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ✓ Variazione Toponomastica del 27/11/2015 Pratica n.NA0506477 in atti dal 27/11/2015 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ANSC (n.231731.1/2015).
- ✓ Variazione Toponomastica del 08/03/2024 Pratica n.NA0083078 in atti dal 08/03/2024 Variazione di Toponomastica (n.83078.1/2024).

Dalle ricerche effettuate, precisamente dalle visure storiche, risulta che:

- L'immobile di cui al LOTTO n.1, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, in merito al numero di particella riportato nella mappa catastale e che identifica il fabbricato, si è trovata la corrispondenza tra catasto terreni e fabbricati, pertanto al foglio 6 particella 1064 fabbricati corrisponde la particella 1064 mappa terreni correlati. (*allegato n° 6 lett. -C- visura storica terreni e -D- mappa catastale*).

Altri intestatari catastali nel ventennio per l'immobile

Immobile 1.

- dal 18/05/2005 ad oggi:
 - ✓ OMISSIS nato a ===== il ===== c.f. ===== usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni;
 - ✓ OMISSIS nata a ===== il ===== c.f. ===== nuda proprietà per 1/1;
 - dalla costituzione del 22/02/2005 al 18/05/2005:
 - ✓ ===== Amm.re della Soc. ===== s.a.s. sede in ===== (==) proprietà per 1000/1000 fino al 18/05/2005;
- (*allegato n° 6 lett. -A- visura storica catastale*)

In base agli atti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, si indica la esatta situazione proprietaria degli immobili pignorati sia alla data della trascrizione del pignoramento, ovvero il 30/01/2025, che all'attualità:

Immobile 1:

Immobile n.1 in Villaricca (NA) alla Trav.sa Prima di Via Consolare Campana n.21, costituita da appartamento al terzo piano interno sette edificio E scala U, N.C.E.U. al **Foglio 6, Particella 1064, Sub 78, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5, R.C. €.** 387,34

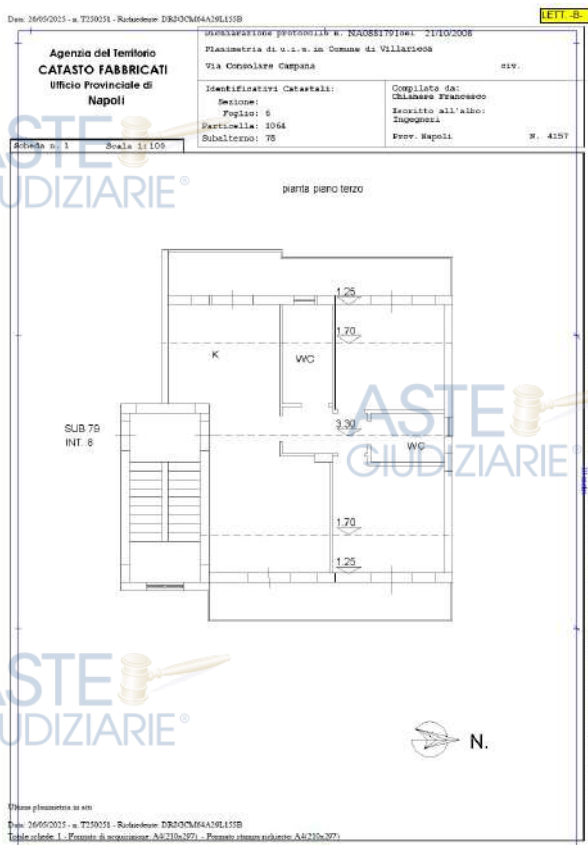
L'unità immobiliare confina, a sud con vano scala e app.to int. 8; a ovest e nord con proiezione corte annessa app.to p. terra; ad est con proiezione spazio condominiale.

risulta in:

- ✓ usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni al sig.re OMISSIS nato a ===== il =====.
- ✓ nuda proprietà per 1/1 alla sig.ra OMISSIS nata a ===== il =====.

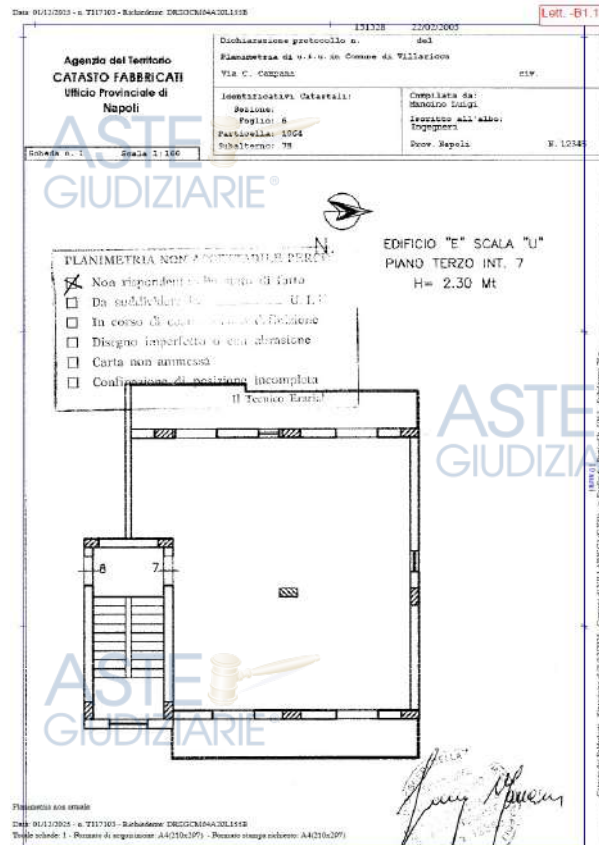
PLN Catastale Attuale

Foglio 6 P.Illa 1064 Sub 78 cat. A/2 cl. 3 vani 5 R.C. € 387,34
(allegato n° 6 lett. -B- planimetria)



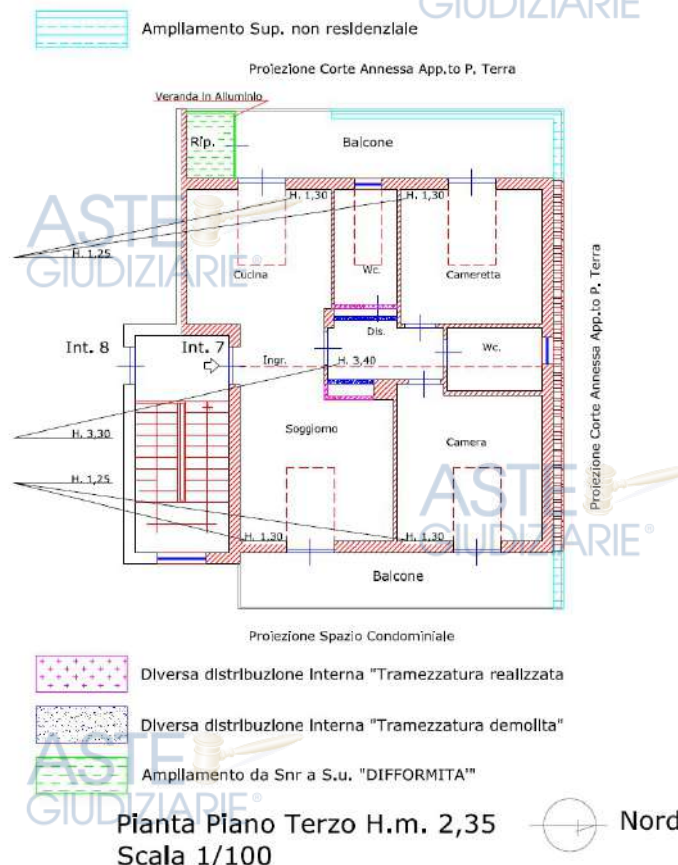
PLN Catastale Storica

Foglio 6 P.Illa 1064 Sub 78 cat. C/2 cl. 2 mq. 86 R.C. € 199,87
(allegato n° 6 lett. -B.1- planimetria)



Dalle verifiche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizi Catastali, si è accertato che i dati catastali identificano esattamente i cespiti. Il descritto stato dei luoghi, in riferimento all'appartamento non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, diversa sagoma dei balconi e all'ampliamento mediante chiusura di una porzione di balcone con struttura leggera in alluminio (veranda) ai fini di utilizzo ripostiglio, con rispettivo aumento della superficie utile e volumetria. (allegato n° 3 lett. -C- scheda difformità catastale).

COMUNE: VILLARICCA Let. -C-
DIFFORMITA' CATASTALE RISPETTO STATO ATTUALE
IMMOBILE "1" Trav.sa Prima Via Consolare Campana, 21



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.)** del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto

alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO n. 1 – piena ed intera proprietà di:

Appartamento ubicato al piano terzo, composto da cinque vani catastali, suddiviso da ingresso, cucina, soggiorno (unico ambiente), disimpegno, camera, cameretta, wc. e wc. 1, oltre che da balconi a livello e ripostiglio. Confinante a sud con vano scala e app.to int. 8; a ovest e nord con proiezione corte annessa app.to p. terra; ad est con proiezione spazio condominiale. E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca in ditta OMISSIS in usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni e OMISSIS in nuda proprietà 1/1, al foglio 6, particella 1064, sub 78, Traversa Privata di Via Consolare Campana 21 Edificio E Scala U Interno 7, piano 3°, cat. A/2, cl. 3, vani 5, rendita catastale €. 387,34.

Il descritto stato dei luoghi, in riferimento all'appartamento non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, diversa sagoma dei balconi e all'ampliamento mediante chiusura di una porzione di balcone con struttura leggera in alluminio (veranda) ai fini di utilizzo ripostiglio, con rispettivo aumento della superficie utile e volumetria.

L'intero fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è stato edificato con permesso di costruire n°3200 del 01.08.2003.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Euro 87.000,00 (Euro Ottantasettemila/00)

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene

siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all’inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l’esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l’esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell’esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell’ipotesi di pignoramento di fabbricati, l’esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l’esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l’atto riguarderebbe “i beni sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell’ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l’esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell’atto di acquisto.

L’esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l’esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l’esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l’esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l’atto d’acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l’atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l’esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l’ispezione non sia in grado di condurre all’individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l’esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l’esperto preciserà comunque se quantomeno l’intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l’esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l’atto d’acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l’edilizia economica e popolare), l’esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all’emissione dei decreti di occupazione d’urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell’adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli, e già riportate nel modulo di verifica della documentazione, ricerche presso l'Archivio Notarile di Napoli per Atto Notarile ===== in ===== e dal certificato notarile allegato alla procedura, è emerso che gli immobili di procedura esecutiva riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Villaricca al **foglio 6, particella 1064, sub 78**, sono pervenuti al Sig.re OMISSIS in usufrutto per 1/1 e alla Sig.ra OMISSIS in nuda proprietà per 1/1 ed alla data del 24-06-2025 (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente), (*allegato n° 7 lett. -A- ispezione ipotecaria*), risultano di loro esclusiva proprietà in forza di:

1. Ai sig.ri **OMISSIS, nato a ===== (==) il ===== e OMISSIS, nata a ===== (==) il =====**, che in buona fede accettano ed acquistano, in usufrutto e in nuda proprietà, con atto di compravendita del 18.05.2005 in =====, alla ===== n.= presso lo studio =====, per Avv.to =====, notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, con sede in ===== al Repertorio n.41704, Raccolta n.11446, Registrato a Napoli il 16.06.2005 al n. 6365/1T, Trascritto a Napoli 2 il 17.06.2005 al n. 33218-33219/19002-19003, i seguenti immobili in Villaricca (NA) alla Prima Traversa Antica Consolare Campana, ancora senza numero civico e precisamente: locale sottotetto al terzo piano dell'edificio "E" distinto con il numero interno sette (7), confinante con subalterno 79, con cassa scale e con spazi condominiali, nel NCEU riportato al folio 6, mappale 1064, subalterno settantotto (78), via C. Campana snc, p.3, int.7, edificio E, Cat. C/2 cl.2, mq. 86, rendita Euro 199,87
dalla società:

"===== s.a.s. di =====", con sede legale in ===== in Via ===== n.== c.f. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di =====, in persona del legale rappresentante ingegner =====, nato a ===== (==) il =====,

Alla società "===== s.a.s. di =====", con sede legale in ===== in Via
===== n.== c.f. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di =====
=====, in persona del legale rappresentante ingegner =====, nato a =====
(==) il =====,
che con atto Notaio Avv.to ===== del 18/04/2003, trascritto a Napoli 2 il 30.05.2003, ai
nn.22619/16274 e 22620/16275, la società acquistò una zona di suolo sita in Villaricca, alla
località Iummella, sulla quale ha realizzato un complesso edilizio del quale fanno parte le unità
oggetto di quest'atto.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - A) **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - B) **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - C) **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

L'unità immobiliare che forma il **LOTTO n.1**, fa parte di un complesso immobiliare di più ampie dimensioni, inserito in un contesto condominiale denominato "Parco Domenico". Esso è composto da vari blocchi ognuno con un piano terra/rialzato e due piani superiori oltre al piano sottotetto, dove sono presenti altre unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre quella oggetto di perizia. Il complesso condominiale è dotato di un'area cortilizia comune, con possibilità di sosta delle auto. L'accesso al condominio avviene da traversa privata direttamente dalla strada pubblica Via Consolare Campana, mediante un cancello carrabile e pedonale senza servizio di guardiania. Da detto viale si raggiunge l'edificio E, che mediante il vano scala senza ascensore è possibile accedere alle unità immobiliari presenti, tra cui anche quella in stima.

Dalle ricerche eseguite a nome degli esecutati e dei dante causa, su richiesta dell'esperto con invio mediante pec del 23.07.2025 con protocollo n.23460 del 22-10-2025 e portale SUE del 17.09.2025 codice identificativo n.25071 con protocollo abbinato n.2025.19815, (allegato n° 4 lett. -A- istanza comune di villaricca), estese oltre la data del 01/09/1967, si è riscontrato il rilascio di Permesso di Costruire n.3200 del 01-08-2003 a seguito Domanda Concessione Lavori Edili prot. n.390 del 10-01-2003 inoltrato al Comune di Villaricca, (allegato n° 4 lett. -B- domanda concessione) e Accoglimento Domanda prot. n.5838 del 09-04-2003, (allegato n° 4 lett. -B1- accoglimento domanda).

Dall'Attestato rilasciato dal Responsabile Settore IV del Comune di Villaricca in data 19.12.2025 prot. n.29511, si è riscontrato il rilascio in testa alla Società ===== sas di ===== con sede in ===== (==) alla Via =====, == p.iva ===== in persona del socio ed amministratore Sig.re ===== nato a ===== (==) il =====, di Permesso di Costruire n.3200 del 01.08.2003 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Villaricca, istanza del 10-01-2003 prot. n. 390 delle seguenti opere: A) Opere di Urbanizzazione Primarie ed allacciamenti Generali; B) Realizzazione di n.8 corpi di fabbrica, distinti in planimetria con le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", per complessive n.40 unità abitative, tutte con Piano Seminterrato, da adibire a garages e/o cantinole, e Piano Copertura, adibito a sottotetto non abitabile, sul terreno distinto in catasto, Foglio di mappa n.6 mappali n. 380, 116, 608, 268, 679 alla Via C. Campana (già Via Venezia), (allegato n° 4 lett. -B2- permesso di costruire); (allegato n° 4 lett. -C- planimetria).

Dal fascicolo di detto permesso sono allegati i seguenti documenti:

- Relazione Tecnica (allegato n° 4 lett. -B3- relazione tecnica);

- Tav. 1 Fabb. (Planimetria) (*allegato n° 4 lett. -C- planimetria*);
- Tav. 6 Fabb. (Pianta Sottotetto non Abitabile e Copertura da B a G) (*allegato n° 4 lett. -C1- pianta sottotetto*);
- Tav. 8 Fabb. (Sezioni Sottotetto non Abitabile e Copertura da B a G) (*allegato n° 4 lett. -C2- sezioni*);
- Tav. 7 Fabb. (Prospetti Fabbricati da B a G) (*allegato n° 4 lett. -C3- prospetti*);
- Tav. 5 Fabb. (Pianta Piano Tipo 1° e 2° da B a G) (*allegato n° 4 lett. -C4- pianta piano tipo*);
- Tav. 8 Fabb. (Sezioni Fabbricati da B a G) (*allegato n° 4 lett. -C5- sezioni*);
- Tav. 7 Fabb. (Prospetti Fabbricati da B a G) (*allegato n° 4 lett. -C6- prospetti*);
- Accettazione Incarico Direttore dei Lavori 14-07-2003 (*allegato n° 4 lett. -D- incarico d.l.*);
- Collaudo Statico del 22-12-2004 (*allegato n° 4 lett. -E- collaudo*);

Non risulta comunicato l'Ultimazione dei Lavori, né tantomeno rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità, ma un invito alla presentazione degli stessi da parte del Responsabile del Servizio E.P.P. e del Procedimento prot. n.2764 del 20-02-2006. (*allegato n° 4 lett. -F- richiesta ultimazione lavori-agibilità*).

Inoltre, agli atti dell'Ufficio tecnico e per il rilascio del detto Permesso di Costruzione n.3200/2003, è stato stipulato Atto di Asservimento ed Unilaterale di Obbligo per Rilascio di Concessione Edilizia L.28/1/1977 n.10 rep. 39876 racc. 10019 del 18/04/2003 per Avv.to =====, Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, con sede in =====, si è costituita: La Società "===== s.a.s. di =====", con sede legale in ===== (==) in Via ===== n.== p.i. ===== in persona del socio accomandatario ed amministratore sig.re ===== nato a ===== (==) il =====, in forza del presente atto si stipula e conviene quanto segue:

- a) Dichiaro e prometto il costituito sig.re ===== nella sua qualità, che la società da lui rappresentata è proprietaria di tre zone di suolo in Villaricca, alla località Iummella, contigue fra loro e formanti un unico corpo e precisamente:
 - zona di suolo riportata nel NTC con la p.lla 680 del foglio 6
 - zona di suolo riportata nel NTC con la p.lla 1047 del foglio 6
 - zona di suolo riportata nel NTC con la p.lla 116- 608- 1050 del foglio 6
- b) La comunicazione del Responsabile del procedimento con nota Protocollo n.5838 del 09/04/2003 ha dato parere favorevole al rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da sei fabbricati per un totale di trentasei appartamenti con sovrastanti sottotetti non abitabili e sottostante cantinato, nonché da quattro villette unifamiliari.

Il Comune di Villaricca c.f. 0034870636 ha subordinato il rilascio della relativa concessione edilizia all'asservimento della suddetta zona edificabile, alle erigende costruzioni nel rispetto delle leggi urbanistiche vigenti (ed anche alla legge 122/89 – Tognoli);

c) La proprietà del suolo innanzi descritto appartiene alla Società per acquisto fattone con atto

Notaio ===== in data 18/04/2003 rep. 39875/10089

La società "===== s.a.s. di =====, precisa che gli appartamenti del fabbricato hanno ciascuno quale pertinenza un posto auto.

L'asservimento ha la durata di anni venti e non potrà essere modificato o estinto, senza il benestare del Comune di Villaricca a favore del quale il vincolo in oggetto si intende costituito.

La società ===== s.a.s. di =====, si obbliga a provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti oltre ad allargamento della strada sul lato est. (allegato n° 4 lett. -H- atto di asservimento).

Dai grafici allegati al Permesso di Costruire n.3200/2003, si evince:

- il piano terzo, dove risulta allocata l'unità oggetto di perizia, aveva destinazione a sottotetto non abitabile (categoria catastale C/2) priva di qualsiasi tramezzatura interna, finestre, porte e diversa sagoma del balcone, in copertura solo un abbaino per lato, così come per l'intero complesso edilizio; (allegato n° 4 lett. -C- planimetria e -C1- pianta sottotetto e copertura da b-g).

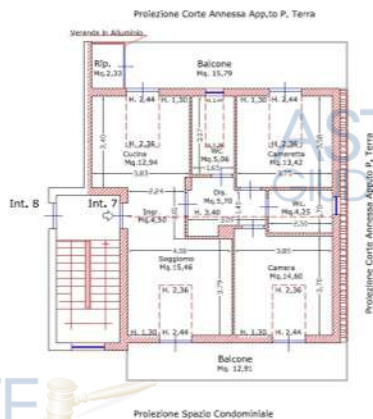
L'ascensore non è stato realizzato.

Non risulta l'esistenza presso l'UTC del Comune di Villaricca, di alcuna pratica per l'esecuzione di lavori in variante al Permesso di Costruire n.3200/2003, ne tantomeno per i lavori in difformità all'unità abitativa oggetto di perizia. Essi sono da ritenersi eseguiti in assenza di atti legittimanti.

Allo stato attuale:

- per l'unità immobiliare al piano terzo si riscontra sostanziale difformità con l'attuale consistenza e configurazione planimetrica dell'immobile, sia a quanto rappresentato sui grafici allegati al Permesso di Costruire n.3200/2003, (allegato n° 3 lett. -A- rilievo planimetrico stato attuale); (allegato n° 4 lett. -C- planimetria; -C1- pianta sottotetto non abitabile e copertura da b-g; -C2- sezioni sottotetto non abitabile da b-g; -C3- prospetti fabbricati da b-g);); (allegato n° 3 lett. -B- difformità urbanistica rispetto stato attuale), e quanto riportato nella scheda catastale (allegato n° 6 lett. -B- planimetria catastale attuale e lett. -B1.1- planimetria catastale storica), (allegato n°3 lett. -C- difformità catastale rispetto stato attuale).

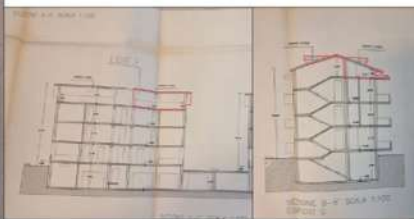
ASTE GIUDIZIARIE
COMUNE: VILLARICCA
RILIEVO STATO ATTUALE - DESTINAZIONE- SUPERFICI
IMMOBILE "1" Trav.sa Prima Via Consolare Campana, 21



Planta Piano Terzo H.m. 2,35
Scala 1/100



COMUNE: VILLARICCA
GRAFICO PIANO TIPO PERMESSO di COSTRUIRE N°3200 del 01-08-2003
IMMOBILE "1" Via Consolare Campana 1° Trav.sa, 21



ASTE GIUDIZIARIE
COMUNE: VILLARICCA
GRAFICO IND.NE LOTTO-FABBRICATO PERMESSO di COSTRUIRE N°3200 del 01-08-2003
IMMOBILE "1 e 2" Via Consolare Campana 1° Trav.sa, 21



COMUNE: VILLARICCA
GRAFICO PIANO TIPO PERMESSO di COSTRUIRE N°3200 del 01-08-2003
IMMOBILE "1" Via Consolare Campana 1° Trav.sa, 21



COMUNE: VILLARICCA
GRAFICO PIANO TIPO PERMESSO di COSTRUIRE N°3200 del 01-08-2003
IMMOBILE "1" Via Consolare Campana 1° Trav.sa, 21



planimetria catastale attuale), e in maggior parte a data antecedente alla scheda catastale storica con data certa 22/02/2005 a seguito COSTITUZIONE Pratica n.NA0151328 (n.1117.1/2005). Dalla tipologia delle opere eseguite, si presume che le stesse siano state realizzate in fase di costruzione del complesso edilizio, visto anche che tutti i blocchi presentano le stesse caratteristiche. (*allegato n° 6 lett. -B1.1- planimetria catastale storica*).

Alla luce di quanto emerso si desume che l'ufficio tecnico preposto del Comune di Villaricca non sia al momento a conoscenza delle difformità riscontrate all'unità immobiliare al piano terzo in corso di consulenza.

Lo scrivente si è più volte interfacciato con il responsabile dell'UTC del Comune di Villaricca, e da quanto appreso, il cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione con realizzazione di tramezzatura interna, apertura di finestre e porta-balcone e veranda in alluminio, sono da ritenersi abusivi e non suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e comunque non dopo aver presentato pratica edilizia. Il recupero di un sottotetto da non abitabile a sottotetto abitabile può avvenire è consentito esclusivamente nel caso in cui l'edificio sia realizzato in maniera legittima oppure, in caso di abusività del manufatto, sia stato sanato prima della presentazione dell'istanza di recupero. Al riguardo si deve puntualizzare che il recupero di un sottotetto non configura un'ipotesi aggiuntiva di sanatoria, ma si tratta di una procedura che consente di trasformare la destinazione d'uso del sottotetto in abitativa, purché comunque l'edificio in cui si trova sia stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, sia stato previamente sanato ai sensi della legge n. 47 del 1985 o dalla legislazione condonistica successiva questo risulti regolarmente assentito e avente ab origine altra destinazione funzionale (ad esempio volumi tecnici o stenditoi).

Non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisto in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali.

Dai documenti depositati dal creditore si evince che le ragioni del credito, per le quali è stato eseguito il pignoramento risalgono a data successiva alla legge 326 del 2003 pertanto, pur se si accertasse che alcuni abusi sono stati commessi nell'arco di tempo che va da febbraio 2003 al 31 dicembre 2003, non può trovare applicazione il combinato disposto dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 2001.

Il sottoscritto, non essendovi certezza che parte degli ampliamenti praticati possano essere sanati, ha ritenuto opportuno di prendere in considerazione l'abbattimento di quanto realizzato abusivamente pertanto, nella determinazione del valore finale dell'immobile, ha tenuto conto dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi. In ordine a:

- Smontaggio veranda in alluminio;
- Chiusura di porte-balconi e finestre;

- Demolizione della tramezzatura interna;
- Ridimensionamento degli abbaini;
- Rifacimento per verifica funzionamento impianto elettrico;
- Rifacimento intonaco e successiva pitturazione;

Il tutto compreso gli oneri di trasporto a rifiuto e oneri di discarica autorizzata.

Trattandosi di opere per il ripristino dello stato dei luoghi, così come da Permesso di Costruire n.3200 del 01-08-2003, è possibile inoltrare richiesta sotto forma di SCIA ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380 del 2001, ma comunque dopo aver interpellato l'ufficio tecnico competente per territorio.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi, regolarizzazione delle difformità, gli oneri tecnici per la predisposizione di tutti gli elaborati tecnico-amministrativi, diritti di segreteria ed eventuale sanzione pecuniaria, fatto salvo altre spese e/o oneri richiesti dal Comune di Villaricca, un importo a corpo che ammontano ad **euro 15.000,00** circa, (oltre IVA/CP. Tecnico).

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Il bene in oggetto al piano terzo, non rientra nella disponibilità diretta del debitore esecutato, ovvero risulta occupato da terzi soggetti con titolo (Contratto di Locazione), registrato al n.006175

serie 3T il 07-08-2018 presso Ufficio Territoriale di Napoli 2 Codice Identificativo del Contratto TES18T006175000GG. (allegato n° 12 lett. -C- e -D-contratto di locazione e registrazione).

L'immobile ad uso abitazione, risulta occupato "con residenza" dalla Sig.ra ===== con il proprio nucleo familiare, nata a ===== (==) il ===== residente in ===== (==) in ===== n.== Sc.=, p.= int. = c.f. ===== in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuto il 30.01.2025. (allegato n° 12 lett. -A- e -B- certificato stato di famiglia e residenza storico).

Il canone di locazione mensile concordato tra le parti, risulta di €.150,00, ma la Sig.ra ===== così come da 1° verbale d'accesso, dichiarava di versare €.350,00 mensili a titolo di affitto, di cui €. 50,00 per oneri condominiali, precisa di essere in regola con gli oneri condominiali ordinari. (allegato n° 2 lett. -A1- 1° verbale di sopralluogo).

Si provvede, inoltre, alla determinazione del canone di locazione dei beni.

L'esperto, a tal proposito, ha effettuato una analisi del mercato locativo locale, riferita ad immobili con destinazione d'uso abitativo con caratteristiche posizionali e manutentive simili a quelli oggetto di analisi.

Tale analisi di mercato ha evidenziato la mancanza di sufficienti termini di paragone nel mercato locale, con unità immobiliari aventi caratteristiche posizionali e manutentive simili a quelli oggetto di analisi. Per la determinazione del canone di locazione gli unici elementi utili sono stati reperiti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli.

I valori dei canoni di locazione desunti dalla banca dati OMI, per la zona interessata, oscillano fra i 3,70 €/mq e 5,70 €/mq. per abitazioni di tipo civile.

La superficie per la quale determinare il canone di locazione viene così definita:

- 1) Foglio 6 Particella 1064 sub 76 piano 3° (Appartamento) mq. 94,08;

Il canone di locazione mensile del bene potrebbe, quindi, variare fra:

- 1) canone minimo mq. 94,08 x €. 3,70 = €. 348,10 canone massimo mq. 94,08 x €. 5,70 = €. 536,26

Viste le particolari condizioni e l'ubicazione dell'immobile si ritiene debba applicarsi quale canone di mercato il canone unitario pari a €. 442,18 mensili. Tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali (durata ridotta e precaria dell'occupazione, obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.), si ritiene di applicare una riduzione, stimando in **€. 360,96 mensili** l'indennità di occupazione del bene; (**arrotondato €.360,00**).

Utenze (gas, luce, idrico): la somministrazione del gas gpl avviene in bombola ad uso domestico; il contratto di somministrazione della luce (ad uso residente); per la somministrazione idrica l'inquilino non sa se e come avviene il pagamento, ne tantomeno il tipo di prelievo: condotta pubblica o artesiano.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di **altre procedure esecutive**, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà **immediata** segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 2) Iscrizioni ipotecarie;
- 3) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
- 4) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto

nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

- 5) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, è emerso che tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

A.1 *Domande giudiziali: Nessuna*

A.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Si*

Atto di Asservimento ed Unilaterale di Obbligo per Rilascio di Concessione Edilizia L.28/1/1977 n.10 rep. 39876 racc. 10019 del 18/04/2003 per Avv.to =====, Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, con sede in =====, si è costituita: La Società "===== s.a.s. di =====", con sede legale in ===== (==) in Via ===== n.== p.i. ===== in persona del socio accomandatario ed amministratore sig.re ===== nato a ===== (==) il =====, in forza del presente atto si stipula e conviene quanto segue:

- a) Dichiaro e prometto il costituito sig.re ===== nella sua qualità, che la società da lui rappresentata è proprietaria di tre zone di suolo in Villaricca, alla località Iummella, contigue fra loro e formanti un unico corpo e precisamente:
- zona di suolo riportata nel NTC con la p.lla 680 del foglio 6
 - zona di suolo riportata nel NTC con la p.lla 1047 del foglio 6
 - zona di suolo riportata nel NTC con la p.lla 116- 608- 1050 del foglio 6
- b) La comunicazione del Responsabile del procedimento con nota Protocollo n.5838 del 09/04/2003 ha dato parere favorevole al rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da sei fabbricati per un totale di trentasei appartamenti con sovrastanti sottotetti non abitabili e sottostante cantinato, nonché da quattro villette unifamiliari.

Il Comune di Villaricca c.f. 0034870636 ha subordinato il rilascio della relativa concessione edilizia all'asservimento della suddetta zona edificabile, alle erigende costruzioni nel rispetto delle leggi urbanistiche vigenti (ed anche alla legge 122/89 – Tognoli);

- d) La proprietà del suolo innanzi descritto appartiene alla Società per acquisto fattone con atto Notaio ===== in data 18/04/2003 rep. 39875/10089

La società "===== s.a.s. di =====, precisa che gli appartamenti del fabbricato hanno ciascuno quale pertinenza un posto auto.

L'asservimento ha la durata di anni venti e non potrà essere modificato o estinto, senza il benestare del Comune di Villaricca a favore del quale il vincolo in oggetto si intende costituito.

La società ===== s.a.s. di =====, si obbliga a provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti oltre ad allargamento della strada sul lato est.

A.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. nti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna*

A.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuna*

A.5 *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: Nessuna*

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1 Iscrizioni ipotecarie:

1. Annotazione del 21/10/2005 ai nn. 6304/57039 relativa a Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in Quota per pubblico ufficiale ===== rep.41660 del 09/05/2005, a favore Banca Popolare di Ancona spa sede Ancona c.f. 00078240421 contro ===== s.a.s. di ===== sede ===== c.f. =====. Con l'annotazione di frazionamento in quota viene assegnata ai beni di nostro interesse una quota di Euro 217.500,00 di cui Euro 145.000,00 di capitale. Formalità di riferimento: Iscrizione n.10629 del 02/11/2004 rinnovata con ipoteca n.6711 del 18/10/2024 a favore banca Popolare di Ancona spa sede Ancona c.f. 00078240421, contro ===== sas di ===== sede ===== c.f. ===== per Euro 2.500.000,00 di cui Euro 3.750.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 16 anni e 6 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio =====, in data 27/10/2004 rep.41070/10941.
2. Iscrizione del 27/04/2007 ai nn.10458/31405 relativa a Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, Pubblico Ufficiale Gest Line Spa rep.129888/71 del 19/04/2007. Annotazione n.2905 del 14/05/2013 (Cancellazione Totale).

B.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc):

1. Trascrizione del 30/01/2025 ai nn. 3740/4712 relativa a verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord in data 30/11/2024, rep. 9293, a favore di **ISEO SPV S.R.L.** sede Conegliano c.f. 05045600268, (domicilio ipotecario eletto: presso lo studio dell'Avv.to ===== Viale ===== n.=====), contro OMISSIS, nato a ===== il =====, OMISSIS, nato a ===== il =====, OMISSIS, nato a ===== il ===== e OMISSIS, nata a ===== il =====, gravante per la piena proprietà sugli immobili oggetto della presente procedura.

B.3 *Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):*

I costi riguardano, opere per il ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione delle diffformità, gli oneri tecnici per la predisposizione di tutti gli elaborati tecnico-amministrativi, diritti di segreteria e sanzione pecuniaria, fatto salvo altre spese e/o oneri richiesti dal Comune di Villaricca, che ammontano ad **euro 15.00,00** (oltre IVA/CP. Tecnico).

B.4 *Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):*

L'attuale rappresentazione grafica della planimetria catastale, risulta difforme, rispetto all'effettivo stato dei luoghi per le seguenti motivazioni: in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, diversa sagoma dei balconi e all'ampliamento mediante chiusura di una porzione di balcone con struttura leggera in alluminio (veranda) ai fini di utilizzo ripostiglio, con rispettivo aumento della superficie utile e volumetria.

Si fa notare che ripristinando lo stato dei luoghi con intervento edilizio per opere interne, sarà necessario comunicare solo la variazione planimetrica per diversa distribuzione interna.

Sarà a cura dell'eventuale aggiudicatario la redazione delle "nuove" planimetrie catastali: il peso economico per tali variazioni catastali ammonta approssimativamente a €. 600,00 oltre IVA e CP. ulteriore peso che andrà dedotto dal prezzo base di stima.

In relazione al quesito di cui sopra oltre a quello indicato non vi è nulla da riferire, (*allegato n° 7 lett. -A- ispezione ipotecaria*) e relazione notarile agli atti.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Villaricca e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, è emerso che i beni oggetto di pignoramento, identificati in Catasto Fabbricati al: **Foglio 6 part.IIIa 1064 sub 78,**

non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso. (*allegato n° 4 lett. -G- attestazione*).

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalle ricerche effettuate presso la Regione Campania, Unità Operativa Dirigenziale Foreste Ufficio Usi Civici, a seguito contatto email del 02-07-2025, è emerso che nel territorio di pertinenza del Comune di Villaricca non vi sono terreni gravati da usi civici, da Ordinanza del R. Commissario per la Liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise del 5 marzo 1928.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'immobile dove fa parte il bene oggetto di pignoramento, risulta costituito il condominio con denominazione "Condominio Parco Domenico".

A seguito richiesta scritta del 10-10-2025, l'Amministratore pro tempore attesta alla data 10-10-2025 quanto segue:

- 1) il condominio è sprovvisto di apposito Regolamento;
- 2) le spese condominiali ordinarie relative all'appartamento OMISSIS/OMISSIS sono pari ad € 63,00 mensili;
- 3) le spese condominiali ordinarie relative all'appartamento prop. OMISSIS sono pari ad € 54,00 mensili;
- 4) i Sig.ri OMISSIS/OMISSIS risultano morosi dell'importo di alla data del 31.12.2024,

ed il Condominio ha iscritto apposita ipoteca giudiziale sull'immobile catastalmente identificato al N.C.E.U. – foglio 6 – particella 1064 – sub 76;

- 5) l'unica spesa di natura straordinaria deliberata è quella avente lavori di realizzazione di un nuovo impianto citofonico;
- 6) per tale lavoro la quota a carico dei Sig.ri OMISSIS/OMISSIS è pari ad €. 318,26;
- 7) per tale lavoro la quota a carico dei Sig.ri OMISSIS è pari ad €. 272,60.
(allegato n° 14 lett. -A- comunicazione).

In relazione al quesito di cui sopra non vi è nulla da riferire.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio metodo analitico) in quanto gli elementi raccolti risultano poco attendibili ed insufficienti per esprimere il valore. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziale avvenute di recente nella zona dove sorgono gli immobili, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

METODO DI CONFRONTO

L'indagine di mercato svolta riguarda immobili aventi le stesse caratteristiche dell'unità abitativa pignorata, ricadenti nelle zone limitrofe. Questa è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Villaricca (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto. Non è stato possibile ottenere prezzi certi su transazione di immobili simili a quello pignorato, in quanto negli atti di compravendita i prezzi

indicati risultano non attendibili per vari motivi. Pertanto, i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore. Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile, in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dalle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari interpellate, ovvero quali "Affiliato Tecnocasa Tecnoimmobiliare 2", e "Gabetti Franchising" con sede in Villaricca, oltre a "Borsino Immobiliare", per la specifica tipologia e stato d'uso degli immobili, le indicazioni di prezzo fornite sono state:

- Lotto n.1 €/mq. 1.443,00

Infine, dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre 2024 per il Comune di Villaricca, zona: Periferia/Via Venezia/Consolare Campana codice di zona D1, ambito nel quale rientrano gli immobili pignorati, si riscontrano i seguenti valori di mercato, per uno stato di conservazione normale:

- Quotazioni Immobiliari OMI:

€/mq. 1.100,00 – 1.700,00 per abitazioni civili riferite alla sup. commerciale

€/mq. 740,00 – 1.150,00 per abitazioni di tipo economico riferite alla sup. commerciale

Il valore fornito dall'OMI risulta vicino a quelli forniti dalle agenzie immobiliari, pertanto si ritiene che vada opportunamente considerato. Nel caso di specie ci troviamo di fronte ad un immobile di discreta metratura, con ottima funzionalità e comodità di utilizzo. Pertanto si analizzeranno le caratteristiche positive e negative.

STIMA LOTTO UNICO

Per l'immobile identificato dal lotto unico i diversi aspetti positivi che lo caratterizzano, sono:

- si presenta in sufficiente stato di conservazione;
- ha una distribuzione planimetrica funzionale;
- infissi interni di sufficiente qualità e normale stato di manutenzione.
- finiture interne in sufficiente stato e di normale qualità;

Mentre gli aspetti non positivi sono:

- assenza di ascensore.

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramica, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadrato di superficie commerciale) di €/mq. 1.400,00 per il bene oggetto di perizia.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile mediante l'attribuzione dei punti di merito. Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 35 a 50 anni	0,80
oltre i 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,20
Calcestruzzo Armato	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00

POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Piano attico con ascensore	1,15
Disposto su due o più livelli senza ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli con ascensore	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	
In possesso al debitore	1,00
Locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per gli immobili in oggetto, l'esperto ha ritenuto di dover applicare i coefficienti di seguito indicati:

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Periferica	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Cemento Armato	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terzo senza ascensore	0,85
STATO DI OCCUPAZIONE	Locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Coefficiente definito correttivo		0,734

Per l'appartamento quindi $V_m/mq. = € . 1400,00 \times 0,734 = €./mq. 1027,60$

Pertanto il valore di mercato del LOTTO n.1 è pari a:

Lotto unico mq. 94,08 x €./mq. 1.027,60 = €. 96.676,61

Procedimento di Stima Indiretta (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontati al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

determinazione dei redditi da capitalizzare;
determinazione del tasso di capitalizzazione;
operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;

le spese di manutenzione, tributi, imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

Rlt *reddito lordo totale*: pari al canone annuo di affitto stimato (€/mq. 4,70) e cioè (€/m 442,17)

Canone mensile €. 442,17 x 12 mesi (rate anticipate) = €. 5.306,04

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfritti ed interessi per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 25% del reddito lordo, per cui:

$Bf = Rlt - (Q + Tr + Sf + I) = \text{circa } 25\% = €. 5.306,04 - 25\% = €. 3.979,53$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della vacanza residenziale del cespite, può essere quantificato in 3,0% = r

Valore di capitalizzazione del reddito $V_o = Bf / r = €. 132.651,00$

Quindi, il valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di €. 239.328,00

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

a) valore per capitalizzazione di reddito = €. 132.651,00

b) valore di mercato per comparazione dei beni = €. 96.676,61

Vista una certa differenza tra i due metodi, si ritiene di assumere come il più probabile valore commerciale del bene inteso come unico lotto commerciale il:

Valore di mercato del bene = $(€. 132.651,00 + €. 96.676,61) / 2 = \underline{\underline{€. 114.663,80}}$

Al sopra determinato valore di mercato occorre operare le detrazioni previste dal G.E. nel mandato ricevuto, che consistono in:

Adeguaamenti e correzioni della stima, tale importo, sarà decurtato:		
	Al valore precedente va applicata una riduzione del 10% perché trattasi di unità venduta da procedimenti giudiziali rispetto ad una vendita al libero mercato:	€. 11.466,38
	Costi forfettari per la regolarizzazione urbanistica, demolizione e oneri tecnici:	€. 15.000,00
	Redazione Attestato di Prestazione Energetica:	€. 400,00

	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
	Spese tecniche di regolarizzazione catastale :	€. 600,00
	Spese di liberazione forzosa dell'immobile:	€. 0,00
	Compenso dovuto ex art. 7 D.M. 25/05/1999 n. 313 al notaio che sarà delegato per la vendita o per le operazioni post vendita:	€. 0,00
	Cancellazione delle formalità pregiudizievoli (n.... trascrizione pignoramento + n. ... iscrizione di ipoteca)	€. 0,00

Prezzo base d'asta dell'immobile		
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€. 0,00
	Valore complessivo del lotto (approssimato alle migliaia):	€. 0,00
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€. 87.197,42
	Valore complessivo del lotto (approssimato):	€. 87.000,00

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti e dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare, per scienza e coscienza, che il più probabile valore venale del bene immobile, di cui al **LOTTO n.1 - Prezzo proposto per la vendita €.**

(Euro Ottantasettemila/00)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il bene non ricade nelle precedenti condizioni in quanto ne è stata pignorata la piena proprietà.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure

di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

La residenza anagrafica del Sig.re OMISSIS alla data del pignoramento 30.01.2025 e data del rilascio del certificato 19.05.2025, risulta essere in ===== in Via =====, == Sc. = – Interno =. (allegato n° 10 lett. -A- certificato contestuale stato libero e residenza).

In merito al regime patrimoniale, alla data del 18.05.2005 (data di acquisto diritti dell'immobile oggetto di pignoramento), il sig.re OMISSIS, dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni, di stato libero dal certificato contestuale Ministero dell'Interno alla data del rilascio 19/05/2025.

La residenza anagrafica della Sig.ra OMISSIS alla data del pignoramento 30.01.2025 e data del rilascio del certificato 19.05.2025, risulta essere in ===== in Via =====, == (allegato n° 10 bis lett. -A- certificato contestuale stato civile e residenza).

In merito al regime patrimoniale, alla data del 18.05.2005 (data di acquisto diritti dell'immobile oggetto di pignoramento), la sig.ra OMISSIS, dichiarava di essere di stato libero, coniugata in regime di separazione dei beni dall'estratto atti di matrimonio alla data del rilascio 20/05/2025. (allegato n° 10 bis lett. -B- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

La residenza anagrafica del Sig.re OMISSIS alla data del pignoramento 30.01.2025 e data del rilascio del certificato 19.05.2025, risulta essere in ===== in Via =====, == Sc. = – Interno =. (allegato n° 10 quater lett. -B- certificato di residenza).

In merito al regime patrimoniale, alla data del 18.05.2005 (data di acquisto diritti dell'immobile oggetto di pignoramento), il sig.re OMISSIS, dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni, avendo contratto matrimonio in data 13.12.1986 con annotazioni: con atto in data 13/12/1994 del Notaio ===== del Distretto Notarile di ===== rep.n.32293 i coniugi OMISSIS e ===== hanno stipulato convenzione matrimoniale scegliendo il regime della separazione dei beni, confermato dall'Ufficiale di Stato Civile di Marano di Napoli mediante certificazione rilasciata in data 26-05-2025. (allegato n° 10 quater lett. -B- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

La residenza anagrafica del Sig.re OMISSIS alla data del pignoramento 30.01.2025 e data del rilascio del certificato 07.06.2025, risulta essere in ===== in Via =====, == Sc. = Pi. = Int.= dal 24.03.2018. (allegato n° 10 ter lett. -C- certificato di residenza storico).

In merito al regime patrimoniale, alla data del 18.05.2005 (data di acquisto diritti dell'immobile oggetto di pignoramento), il sig.re OMISSIS, dichiarava di essere coniugato in regime di comunione dei beni, avendo contratto matrimonio in data 16.08.1980 con ===== confermato dall'Ufficiale di Stato Civile di Napoli mediante certificazione rilasciata in data 19-05-2025. (allegato n° 10 ter lett. -B- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ALLEGATO N° 1

- ✓ LETT - A - SPECIFICA COMPETENZE PROFESSIONALI;

- ALLEGATO N° 2

- ✓ LETT - A - 1° VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ✓ LETT - A1 - 1° VERBALE DI SOPRALLUOGO;

- ALLEGATO N° 3

- ✓ LETT - A - RILIEVO PLANIMETRICO STATO ATTUALE P. 3°;
- ✓ LETT - A1 - RILIEVO PLANIMETRICO STATO ATTUALE P. 2°;
- ✓ LETT - B - DIFFORMITA' URBANISTICA RISPETTO STATO ATTUALE P. 3°;
- ✓ LETT - B1 - DIFFORMITA' URBANISTICA RISPETTO STATO ATTUALE P. 2°;
- ✓ LETT - C - DIFFORMITA' CATASTALE RISPETTO STATO ATTUALE P. 3°;
- ✓ LETT - C1 - DIFFORMITA' CATASTALE RISPETTO STATO ATTUALE P. 2°;

- ALLEGATO N° 4

- ✓ LETT - A - ISTANZA COMUNE DI VILLARICCA;
- ✓ LETT - B - DOMANDA CONC.NE LAVORI EDILI prot. 390 del 10-01-2003;
- ✓ LETT - B1 - ACCOGLIMENTO DOMANDA CONC.NE EDIL.;
- ✓ LETT - B2 - PERMESSO DI COSTRUIRE n.3200 del 01-08-2003;
- ✓ LETT - B3 - RELAZIONE TECNICA;
- ✓ LETT - C - TAV. 1 FABB. (Planimetria);
- ✓ LETT - C1 - TAV. 6 FABB. (Pianta Sottotetto non Abitabile e Copertura da B a G);
- ✓ LETT - C2 - TAV. 8 FABB. (Sezione Sottotetto non Abitabile da B a G);
- ✓ LETT - C3 - TAV. 7 FABB. (Prospetti Fabbricati da B a G);
- ✓ LETT - C4 - TAV. 5 FABB. (Pianta Piano Tipo 1° e 2° da B a G);

- ✓ LETT - C5 - TAV. 8 FABB. (Sezioni Fabbricati da B a G);
- ✓ LETT - C6 - TAV. 7 FABB. (Prospetti Fabbricati da B a G);
- ✓ LETT - D - ACCETTAZIONE INCARICO DIRETTORE DEI LAVORI 14-07-2003;
- ✓ LETT - E - COLLAUDO STATICO del 22-12-2004;
- ✓ LETT - F - RICHIESTA ULTIMAZIONE LAVORI-AGIBILITA' prot. n.2764 del 20-02-2006;
- ✓ LETT - G - ATTESTAZIONE;
- ✓ LETT - H - ATTO DI ASSERVIMENTO;
- ALLEGATO N° 5
 - ✓ RILIEVO FOTOGRAFICO da n° 1 a n°74;
- ALLEGATO N° 6
 - ✓ LETT - A - VISURA STORICA CATASTALE FABBRICATO p.lla 1064 sub 78;
 - ✓ LETT - A1 - VISURA STORICA CATASTALE FABBRICATO p.lla 1064 sub 76;
 - ✓ LETT - B - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE p.lla 1064 sub 78;
 - ✓ LETT - B1 - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE p.lla 1064 sub 76;
 - ✓ LETT - B1.1 - PLANIMETRIA CATASTALE STORICA p.lla 1064 sub 78;
 - ✓ LETT - C - VISURA STORICA TERRENI p.lla 1064;
 - ✓ LETT - D - MAPPA CATASTALE;
- ALLEGATO N° 7
 - ✓ LETT - A - ISPEZIONE IPOTECARIA p.lla 1064 sub 78;
 - ✓ LETT - B - ISPEZIONE IPOTECARIA p.lla 1064 sub 76;
- ALLEGATO N° 8
 - ✓ LETT - A - FOTO SATELLITARE;
- ALLEGATO N° 9
 - ✓ LETT - A - FOGLIO INFORMATIVO p.lla 1064 sub 78;
 - ✓ LETT - B - FOGLIO INFORMATIVO p.lla 1064 sub 76;
- ALLEGATO N° 10
 - ✓ LETT - A - CERTIFICATO CONTESTUALE STATO LIBERO, RESIDENZA, OMISSIS;
- ALLEGATO N° 10 bis
 - ✓ LETT - A - CERTIFICATO CONTESTUALE STATO LIBERO, RESIDENZA, OMISSIS;
 - ✓ LETT - B - ESTRATTO RIASSUNTO ATTI MATRIMONIO, OMISSIS;
- ALLEGATO N° 10 ter
 - ✓ LETT - A - CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA, OMISSIS;
 - ✓ LETT - B - CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE, OMISSIS;
 - ✓ LETT - C - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO, OMISSIS;
 - ✓ LETT - D - ESTRATTO RIASSUNTO ATTI MATRIMONIO, OMISSIS;
- ALLEGATO N° 10 quater
 - ✓ LETT - A - CERTIFICATO DI RESIDENZA, OMISSIS;
 - ✓ LETT - B - ESTRATTO RIASSUNTO ATTI MATRIMONIO, OMISSIS;
- ALLEGATO N° 11
 - ✓ LETT - A - CERTIFICATO DI STATO FAMIGLIA, =====;
 - ✓ LETT - B - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO, =====;

- ALLEGATO N° 12

- ✓ LETT - A - CERTIFICATO DI STATO FAMIGLIA, =====;
- ✓ LETT - B - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO, =====;
- ✓ LETT - C - CONTRATTO DI LOCAZIONE, =====;
- ✓ LETT - D - REGISTRAZIONE CONTRATTO LOCAZIONE, =====;
- ✓ LETT - E - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA, =====;

- ALLEGATO N° 13

- ✓ LETT - A - ATTO DI COMPRAVENDITA;

- ALLEGATO N° 14

- ✓ LETT - A - COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO;

Aversa li 18.01.2026 data deposito

L'Esperto Stimatore

=====